

	<b>RESOLUCIÓN</b>		
	VERSIÓN 02	FECHA 08/08/2016	
	CÓDIGO	PÁGINA 1	

RESOLUCION NO.

00721

20 APR 2021

**POR LA CUAL SE UNIFICA, MODIFICA, ADICIONA Y ACTUALIZA LA REGLAMENTACIÓN LAS FUNCIONES PREVISTAS EN LA LEY 820 DE 2003 SOBRE ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA**

El director del Banco inmobiliario de Floridablanca, en usos de sus facultades y atribuciones legales que le confieren el acuerdo 024 de septiembre 28 de 2002, el acuerdo 016 de 2004 y el Acuerdo de Junta Directiva N0 008 del 25 de agosto de 2008; en cumplimiento de la Ley 820 de 2003, el decreto nacional 051 de 2004; y en concordancia con el título III capítulo III de la ley 1437 de 2011

y

**CONSIDERANDO**

1. Que, el artículo 2 de la Constitución política de Colombia establece que: *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."*
2. Que, el artículo 23 de la Constitución política establece que: *"Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales"*.
3. Que, el artículo 29 de la Constitución política de Colombia consagra que *"El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable. Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho. Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso"*
4. Que, de conformidad con el artículo 32 de la ley 820 de 2003 el Municipio de Floridablanca ejerce la inspección, control y vigilancia de las personas que se refiere el artículo 28 de la misma ley.
5. Que, de conformidad con la cláusula general de competencia normativa que según los artículos 114 y 150 de la Constitución política está radicada en el Congreso, el legislador en el artículo 33 de la ley 820 de 2003 estipula las funciones específicas de inspección vigilancia y control del Municipio de Floridablanca, en su calidad de entidad territorial.
6. Que, el parágrafo del artículo 33 de la ley 820 de 2003 establece *"PARÁGRAFO. Para las funciones a las que se refiere el presente artículo, las entidades territoriales podrán*



ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

- desarrollar sistemas de inspección, vigilancia y control, acorde a los parámetros que establezca el Gobierno Nacional en un período de seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley. Si el Gobierno no lo hace, la competencia será de los alcaldes."*
7. Que, mediante decreto 51 de 2004, compilado en el decreto único reglamentario 1755 de 2015 el Gobierno Nacional estableció los parámetros a los que hace referencia el parágrafo del artículo 33 de la ley 820 de 2003.
  8. Que los artículos 47 al 52 de la Ley 1437 de 2011 *"por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"* establecen los *Procedimiento Administrativo Sancionatorio. no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único"*.
  9. Que, mediante la Ley 1480 de 2011 se consagra el *estatuto del consumidor*, siendo este el régimen prevalente para la protección del consumidor-usuario en las relaciones contractuales de consumo, en los términos previstos en el artículo 2 de dicha legislación, con independencia de la tipología contractual.
  10. Que, como mecanismo de protección de los derechos de consumidores en las relaciones contractuales de *tracto sucesivo*, mediante el artículo 42 de la Ley 1480 de 2011 se sanciona con *ineficacia de pleno derecho* las cláusulas abusivas en contra del consumidor, en igual sentido el artículo 43 de la misma legislación prevé un listado enunciativo de dichas cláusulas. La sanción mencionada no requiere declaración jurisdiccional y es un mecanismo de preservación del negocio jurídico.
  11. Que, mediante la sentencia C-165 de 2019 la H. Corte Constitucional delimito la institución de la *inspección* como actuación administrativa y etapa del procedimiento sancionador, fijando como carga de la autoridad administrativa la revisión y exclusión de la prueba recaudada en dicha actuación, cuando se aprecie vulneradora del debido procedimiento administrativo.
  12. Que, mediante el decreto 2106 del 22 de noviembre de 2019 el presidente de la república dictó normas para simplificar, suprimir y reformar trámites procesos y procedimientos innecesarios en la administración pública.
  13. Que, mediante la ley 962 de 2005 se dictaron disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos.
  14. Que, el artículo 4 del acuerdo 16 de 2004 proferido por el Concejo de Floridablanca, consagra que es Función del Banco inmobiliario de Floridablanca el control del ejercicio de la actividad inmobiliaria, consagrando de manera específica que: *"El control del ejercicio de la actividad inmobiliaria en el Municipio de Floridablanca estará a cargo del Banco inmobiliario. Para ello deberá reglamentar sus funciones establecer los mecanismos de control de matrículas y escala de sanciones a que se refiere la ley 820 de 2003, además cumplir con las funciones que tenga a lugar, establecidas en dicha disposición"*
  15. Que, mediante el acuerdo 008 del 25 de agosto de 2008 expedido por la Junta directiva del Banco Inmobiliario de Floridablanca, se reglamentaron las funciones previstas en la ley 820 de 2003 sobre actividad inmobiliaria en el municipio de Floridablanca.
  16. Que, a través de la resolución 0097 del 28 de noviembre de 2008 se adoptó el contenido del acuerdo 008 del 25 de agosto de 2008.
  17. Que, mediante la resolución 119 de julio 23 de 2015 se amplió la reglamentación del trámite de solicitud de matrícula de arrendadores y sanciones, establecido por la junta directiva mediante el acuerdo 008 del 25 de 2008.
  18. Que, mediante la resolución 082 del 5 junio de 2020 se desarrolló la reglamentación integral de la actuación administrativa electrónica en las funciones de inspección vigilancia y control del Banco inmobiliario de Floridablanca.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO Y DESTINATARIOS DIRECTOS DE LA PRESENTE REGULACIÓN:** La presente resolución tiene por objeto la unificación, modificación, adición y actualización de la



ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

regulación para el ejercicio de la función 5 "actividad inmobiliaria en el municipio de Floridablanca" consagrada en el artículo 4 del acuerdo 016 de 2004 expedido por el Concejo Municipal de Floridablanca, respecto de lo establecido por el legislador en los capítulos VIII, IX y X de la ley 820 de 2003 y demás normas concordantes.

Las personas naturales o jurídicas del Municipio de Floridablanca destinatarias directas de la presente regulación son las mismas a las que hace referencia el artículo 28 de la ley 820 de 2003 así como el artículo 2 del acuerdo 008 del 25 de agosto de 2008 de la junta directiva del Banco inmobiliario de Floridablanca, y que tienen la obligación de matricularse en calidad de arrendadores, es decir:

1. Toda persona natural o jurídica entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios,
2. Todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la ley 820 de 2003.
3. Quien en el municipio de Floridablanca arriende más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, quien de acuerdo con la ley 820 se presume que ejerce las actividades aquí señaladas y queda sometido a las reglamentaciones correspondientes.
4. Las sociedades administradoras de fondos de inversión inmobiliaria que en los términos de la ley 820 de 2003, el acuerdo 008 de 2008 de la junta directiva del Banco inmobiliaria de Floridablanca y el decreto 1877 de 2004 desarrollen directamente las actividades de arrendamiento de los inmuebles correspondientes a vivienda de interés social.
5. El agente especializado en el que una sociedad administradora del fondo de inversión inmobiliaria delegue las labores de arrendamiento o intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios de los inmuebles correspondientes a vivienda de interés social.
6. Las Sociedades especializadas en arriendo de las que trata el artículo 41 de la ley 820 de 2003 y el decreto 1789 de 2004.

**PARAGRAFO:** De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la ley 820 de 2003, las personas relacionadas en el presente artículo están sometidas a la inspección vigilancia y control del Banco inmobiliario de Floridablanca.

**ARTÍCULO SEGUNDO SISTEMA DE REGISTRO DE LA MATRÍCULA DE ARRENDADORES.** El banco inmobiliario de Floridablanca o quien haga sus veces, a través del área técnica llevará en forma sistematizada un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 estén obligadas a matricularse como arrendadores.

Surtido el trámite de matrícula e incorporada la información correspondiente se deberá expedir un documento en el que se indique como mínimo, la identificación de la persona autorizada para ejercer las actividades, su domicilio y dirección, y el número de matrícula asignado. Dicho documento acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador, y, por ende, la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.

**PARÁGRAFO 1º.** Los trámites relativos a la solicitud de matrícula de arrendador no generarán costos o erogaciones a cargo de los solicitantes.

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISOR COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	------------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

**PARÁGRAFO 2°.** Cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador, deberá ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente.

**PARÁGRAFO 3°.** Las personas naturales o jurídicas de que trata el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 que se matriculen en el municipio de Floridablanca deberán matricularse en todos los municipios del país en los que desarrollen sus actividades.

**PARÁGRAFO 4°.** La información que repose en el registro de arrendadores relativa al otorgamiento, suspensión y/o revocación de la matrícula de arrendador será pública y el acceso a la misma será gratuito, salvo cuando el interesado requiera la expedición de copias, cuyo evento en el cual deberá asumir la erogación respectiva de conformidad con lo establecido por el artículo 29 de la ley 1437 de 2011. Será obligación del Banco Inmobiliario de Floridablanca, velar por la oportuna y transparente divulgación de esta.

**ARTÍCULO TERCERO TÉRMINO PARA SOLICITAR LA MATRÍCULA:** Las personas naturales o jurídicas que en el Municipio de Floridablanca se dediquen a la actividad inmobiliaria en los términos del artículo 28 de la ley 820 de 2003, deberán registrarse dentro del término de diez días hábiles contados a partir de la iniciación de sus actividades adscritas al contrato de arrendamiento o al contrato de administración de los inmuebles destinados a arrendar.

**ARTÍCULO CUARTO REQUISITOS PARA SOLICITAR LA MATRÍCULA:** Toda Persona Natural o Jurídica que con ocasión a su actividad inmobiliaria requiera de la matrícula de arrendador deberá presentar la solicitud cumpliendo los siguientes requisitos:

Diligenciar el Formato de Solicitud de Matrícula de Arrendador, el cual deberá anexar los siguientes documentos:

- Certificado de Existencia y Representación Legal, cuando se trate de personas jurídicas, o Certificado de Registro Mercantil en el caso de personas naturales, con fecha de expedición no superior a dos (2) meses.
- Relación de los inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, sobre los cuales se adelantará la actividad de arrendamiento o intermediación. En caso contrario, manifestación escrita y expresa de no tenerlos.
- Copia del modelo de contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana.
- Copia del modelo de contrato de administración de inmuebles dados en arrendamiento.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del solicitante.
- La lista de requisitos y documentos que prevé solicitar para el estudio económico de las personas que se postulan para ser calificados como arrendatarios de los inmuebles que administra la persona natural o jurídica que en virtud del artículo 28 de la ley 820 de 2003 solicita la matrícula como arrendador en el Municipio de Floridablanca.

**PARÁGRAFO 1°** Los anteriores documentos deberán ser entregados en carpeta debidamente legajados

**PARÁGRAFO 2°** De conformidad con lo establecido por la ley 962 de 2005 y el decreto 2106 de 2019, el formulario o formato de solicitud de matrícula estará disponible en la página web oficial del Banco inmobiliario de Floridablanca.

**ARTÍCULO CINCO-TRÁMITE Y TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LA MATRÍCULA DE ARRENDADOR:** Una vez recepcionados los documentos para la solicitud de matrícula de arrendador, el Banco inmobiliario de Floridablanca dentro del término de ocho (8) días hábiles efectuará el registro de la matrícula de arrendador. En los eventos en que no se aporte la totalidad de los documentos requeridos para matricularse como arrendador, el área técnica requerirá por una sola vez al interesado para que complete o aclare la información suministrada según sea el caso. Dentro

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

de los cinco días (5) siguientes a la entrega de la información complementaria requerida, se procederá a efectuar el registro correspondiente y a expedir la certificación que acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador y por consiguiente la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades consagradas en el artículo primero de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEXTO-CONDICIÓN PARA ANUNCIARSE COMO ARRENDADOR.** Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo primero de la presente resolución deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo tercero del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SÉPTIMO-VIGENCIA DE LA MATRÍCULA DE ARRENDADOR:** La matrícula se otorgará por una sola vez, tendrá vigencia por el término de un año y se renovará de manera automática cada año, sin necesidad de solicitud por parte del interesado.

**PARÁGRAFO:** "Sin perjuicio de la imposición de la sanción de multa a la que se refiere el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, El banco inmobiliario de Floridablanca podrá suspender o revocar la matrícula de arrendador, cuando las personas matriculadas incurran de manera reiterada en las conductas descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo citado y demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan"

**ARTÍCULO OCTAVO- ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DEL INVENTARIO:** Las personas naturales y jurídicas que se dediquen a la actividad inmobiliaria deberán realizar actualización de los bienes inmuebles en administración y/o arrendamiento cada tres meses, además de los datos generales, para lo cual deberá diligenciar el formulario de actualización expresando aquellos inmuebles que han sido incluidos a posterioridad de la solicitud de matrícula.

**PARÁGRAFO:** De conformidad con lo establecido por la ley 962 de 2005 y el decreto 2106 de 2019, el formulario o formato de solicitud de matrícula estará disponible en la página web oficial del Banco Inmobiliario de Floridablanca y en la dirección electrónica.

**ARTÍCULO NOVENO FUNCIONES:** En relación con la "actividad inmobiliaria en el municipio de Floridablanca" consagrada en el artículo 4 del acuerdo 016 de 2004 expedido por el Concejo Municipal de Floridablanca, y respecto de lo establecido por el legislador en los capítulos VIII, IX y X de la ley 820 de 2003 y demás normas concordantes, El Banco Inmobiliario de Floridablanca ejercerá las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones atribuidas en los artículos 22 al 25 de la ley 820 de 2003 en relación con la terminación unilateral del contrato.
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de estos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;

b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.



ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.
3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

**PARAGRAFO.** La solución de controversias a que hace referencia la presente disposición, en caso de determinar incumplimiento de obligaciones a cargo de un sujeto vigilado por esta dependencia, concluirá con decisión mediante la cual:

- a) se imparten instrucciones mediante las cuales se impone obligaciones de hacer o no hacer a cargo de las partes contractuales, las cuales en caso de incumplimiento determinan la obligación de pagar sumas dinerarias a favor del Banco Inmobiliario de Floridablanca – B.I.F., de conformidad con los límites legales fijados para el efecto;
- b) se impone sanción monetaria, constitutiva de obligación de pagar sumas dinerarias a favor del Banco Inmobiliario de Floridablanca – B.I.F., de conformidad con los límites legales fijados para el efecto, por el incumplimiento de instrucciones o normas previamente definida.

En ningún caso se reconocerá derecho económico del peticionario o querellante, en atención a la finalidad pública exclusiva de actuación administrativa, excluyente de cualquier reconocimiento de intereses particulares.

**ARTÍCULO DÉCIMO-ALCANCE DE LOS SISTEMAS DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL:** De conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 33 de la ley 820 de 2003 y el inciso primero del artículo 8 del decreto Nacional 51 de 2004 establézcanse y desarrólense por el Banco inmobiliario de Floridablanca los siguientes sistemas de inspección vigilancia y control, respecto de las actividades del artículo 28 de la ley 820 de 2003:

1. Sistema de inspección: El sistema de inspección atribuido al Banco inmobiliaria de Floridablanca se relaciona con la posibilidad de solicitar y/o verificar información o documentos en poder de las personas naturales o jurídicas sujetas a control.
2. Sistema de vigilancia: El sistema de vigilancia atribuido al Banco inmobiliaria de Floridablanca alude al seguimiento y evaluación de las actividades de las personas vigiladas. Puede comprender el seguimiento, monitoreo y evaluación de la información solicitada.
3. El sistema de Control atribuido al Banco inmobiliaria de Floridablanca en estricto sentido se refiere a la posibilidad que tiene la entidad de ordenar correctivos, que pueden llevar hasta la revocatoria de la decisión del controlado y la imposición de sanciones.

Los sistemas de inspección y vigilancia podrían clasificarse como mecanismos leves o intermedios de control, cuya finalidad es detectar irregularidades en las actividades que desarrollan las personas naturales y jurídicas descritas en el artículo primero de la presente resolución, mientras el sistema de control conlleva el poder de adoptar correctivos, es decir, de incidir directamente en las decisiones del ente sujeto a control.

En marco de los sistemas de inspección vigilancia y control el Banco inmobiliario de Floridablanca expedirá instrucciones mediante circulares de alcance general, frente a todas las entidades vigiladas, o mediante instrucciones de carácter particular, emitidas respecto a una entidad vigilada concreta, el incumplimiento de dichas instrucciones acarreará sanciones sucesivas por cada hecho en el cual se acredite el incumplimiento de estas.

Las Instrucciones serán dirigidas a las personas naturales y jurídicas que en virtud del artículo primero son destinatarios directos de la presente resolución, lo anterior con la finalidad de evitar prácticas contrarias a lo establecido por la ley 820 de 2003, en concordancia con el decreto Nacional 51 de 2004 y el presente acto administrativo.

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO-FINALIDAD Y PARÁMETROS DE LOS SISTEMAS DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL.** El banco inmobiliario de Floridablanca deberá emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con las personas señaladas en el artículo 28 de la ley 820 de 2003 y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Los sistemas de inspección, vigilancia y control del banco Inmobiliario de Floridablanca deben estar dirigidos a:

1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo.

2. Velar porque las personas objeto de la inspección, vigilancia y control suministren a los usuarios de sus servicios y/o a sus contratantes, en forma clara y transparente, la información que les permita escoger las mejores alternativas y condiciones del mercado, y les facilite el conocimiento permanente de la ejecución de los contratos que suscriban.

3. Efectuar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas.

4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos.

5. Establecer y divulgar los procedimientos necesarios para presentar reclamaciones relacionadas con lo dispuesto en los numerales 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del literal a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

6. Establecer esquemas de divulgación que permitan conocer de manera clara y oportuna las sanciones establecidas a las personas sujetas a la inspección, vigilancia, y control del Banco inmobiliario de Floridablanca.

7. Recopilar cada 6 meses y de conformidad con las visitas que realice el área técnica la información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 que entre otros aspectos incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
-----------------	----------------	--------------------------	----------------	--------------------------	----------------

arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana.

**PARÁGRAFO.** De conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 29 de la Ley 820 de 2003, el Banco Inmobiliario de Floridablanca deberá verificar que las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 se abstengan de convenir con sus usuarios y/o contratantes cláusulas de naturaleza abusiva o leonina.

En caso de haberse pactado disposición negocial con incumplimiento de esta prohibición, esta dependencia impartirá instrucciones administrativas encaminadas a su modificación o sustracción, de conformidad con las particularidades del caso concreto.

Cuando la relación contractual en la cual se incumpla con esta obligación por parte de una entidad vigilada se encuentre bajo los supuestos de una relación de consumo de conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la Ley 1480 de 2011, la disposición contractual contraria a esta prohibición será *ineficaz de pleno derecho*, en consonancia con lo preceptuado en el artículo 42 de la Ley 1480 de 2011.

Iniciar una actuación tendiente a ejecutar una disposición *ineficaz* por parte de una entidad vigilada, sea calificada como tal por estar consagrada en el artículo 43 de la Ley 1480 de 2011 o por haberse calificado como tal en una instrucción impartida previamente, se considerará como agravante de la sanción a imponer.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO- FORMAS DE DAR INICIO AL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES:** Las funciones consagradas en el artículo 9 de la presente resolución se ejercerán de conformidad con lo preceptuado en los artículos décimo, décimo primero y décimo segundo de la presente resolución, y las formas de dar inicio a las mismas pueden ser:

1. Por ejercicio del derecho de petición.
2. La interposición de quejas o reclamaciones.
3. Por cumplimiento de lo establecido en el artículo trece del acuerdo 008 de 2008 de la junta directiva del Banco Inmobiliario de Floridablanca, es decir como resultado de a) El informe de visita que realice el área técnica dirigida a determinar las personas que se dedican a ejercer las actividades de arrendador en los términos del artículo primero de la presente resolución y del artículo 2 del referenciado acuerdo. b) El acta de inspecciones que se realicen con el fin de verificar que estén cumpliendo con la normatividad que los rige.
4. De oficio por: a) el cumplimiento de las funciones de inspección vigilancia y control aquí reguladas. b) Otras gestiones que de conformidad con los sistemas de inspección y vigilancia permitan la realización de las averiguaciones preliminares de las que trata el artículo 47 de la ley 1437 de 2011 y en numeral 1 del artículo 8 del decreto Nacional 51 de 2004.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los documentos a los que hace alusión el numeral 2 del presente artículo, es decir el informe de visita y/o el acta de inspección, deben consagrar información detallada sobre lo observado y debe remitirse mediante oficio al director general para lo pertinente dentro de los dos (2) días siguientes a la realización de la visita o inspección.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el director, o la persona que él designe encuentra que puede existir infracción a las normas exigibles a las personas naturales o jurídicas del artículo primero de la presente resolución, remitirá los documentos al área jurídica para que dé inicio al correspondiente proceso dirigido a determinar la configuración de la infracción y la imposición de la sanción si a ello hubiere lugar. El área jurídica será la sustanciadora del proceso, siendo de competencia del Director General el proferir las decisiones correspondientes e imposición de las sanciones, exoneración si es el caso o archivo de la actuación.

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las visitas o inspecciones de las que trata el presente artículo no son diligencias o actuaciones cuya práctica requiera autorización judicial previa o control de legalidad posterior. Los medios probatorios que sean recaudados durante visitas o inspecciones serán objeto de contradicción en la investigación formal que se entiende formalmente abierta solo con la expedición y notificación de la resolución de pliegos de cargos. Las facultades del Banco Inmobiliario de Floridablanca no comprenden la realización de interceptaciones o registros ni otras actividades probatorias que, según la Constitución, se encuentran sometidas a reserva judicial.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO-PROCEDIMIENTOS NECESARIOS PARA PRESENTAR RECLAMACIONES DEL LITERAL (A) DEL ARTÍCULO 33 DE LA LEY 820 DE 2003.** La presentación de reclamaciones relacionadas con lo dispuesto en los numerales 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del literal a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, mismos que están consagradas en la presente resolución en el literal a) del artículo noveno, se presentarán mediante derecho de petición o mediante el formulario que para tal efecto se cree y se publique en la página web oficial del Banco Inmobiliario de Floridablanca.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO-TRÁMITE DE LAS RECLAMACIONES PRESENTADAS EN VIRTUD DEL LITERAL (A) DEL ARTÍCULO 33 DE LA LEY 820 DE 2003 – AUDIENCIA DE INMEDIACION:** Una vez recepcionada la reclamación y se le asigne el radicado interno respectivo, cuando la reclamación se ajuste a alguna de las hipótesis previstas en el literal (a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, con ocasión de la función de conocimiento de controversias con fines de intermediación, se hará remisión de la misma al área jurídica para que analice el documento y convoque al extremo reclamante y a la persona natural o jurídica respecto de la cual se presenta el reclamo, a una audiencia de intermediación, mediante la cual el Profesional del derecho, fungirá como un tercero mediador que permitirá la comunicación e intercambio de propuestas encaminadas a solucionar el conflicto o dirimir la controversia.

**PÁRAGRAFO PRIMERO:** El director del Banco inmobiliario fungirá como servidor público Instructor de la actuación, para su desarrollo y recepción de propuestas podrá asistirse de un profesional del derecho interno o externo para que realice actuaciones concretas de la diligencia de referencia, en la designación se tendrá en cuenta la función pública ejercida o el objeto contractual suscrito, según corresponda. El acta final de la actuación será suscrita por la dirección en calidad de suscripción.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En la citación que se realice para la celebración de la audiencia se deberá hacer una relación sucinta de la reclamación y adjuntarse la misma; también se deberá exponer de manera clara el alcance de la diligencia, la citación precisará de forma expresa que las declaraciones realizadas en la actuación no se incluirán al acervo probatorio de la actuación sancionadora, con ocasión de los mismos hechos, dicha exclusión de pruebas se hará conforme los parámetros previstos en la sentencia C-165 de 2019.

Será facultad del funcionario instructor, de forma inmediata o a continuación de la diligencia, iniciar la actuación sancionadora de conformidad con lo previsto en la Ley y en la presente resolución. Se reitera que las afirmaciones realizadas en esta oportunidad o documentos aportados no serán prueba en la actuación sancionadora eventualmente resultante, como garantía del debido procedimiento administrativo.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO- REQUISITOS DEL ACTA DE LA AUDIENCIA DE MEDIACIÓN:** Si el reclamante y el investigado llegaren a un acuerdo dentro de la audiencia de intermediación, el instructor de la audiencia levantará un acta que deberá ser suscrita por todos aquellos que participaron en la misma y deberá contener, al menos, la siguiente información:

1. Fecha, hora y lugar de la audiencia.

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
-----------------	----------------	--------------------------	----------------	--------------------------	----------------

2. identificación de las personas que participan en la audiencia indicando la calidad en la que actúan.

3. Relación de los hechos y pretensiones motivo de la investigación que da lugar a la audiencia

4. Acuerdos logrados por los interesados con indicación del tiempo, modo y lugar de cumplimiento, así como de la cuantía, si es del caso

**DÉCIMO SEXTO- REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN FORMAL DE QUEJAS:** Las quejas se podrán presentar en forma verbal o escrita y de conformidad con lo establecido en la resolución 082 del 5 de junio de 2020, expedida por esta entidad y deberán contener los siguientes requisitos:

1. Designación de la autoridad a quien se dirige.
2. Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad y la Firma.
3. El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y el teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen.
4. El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble, las razones en las que se apoya la petición y si esta fue previamente puesta en conocimiento de la persona contra la cual se dirige, caso en el cual se deberá acreditar objetivamente dicha situación.
5. La relación de documentos que acompañan la queja;
6. Copia del acta de entrega del inmueble que realizó la persona contra la cual se dirige la queja, si la tuviere.
7. La dirección donde el quejoso y/o su apoderado, si es el caso, recibirán notificaciones personales.

**PARAGRAFO.** En los casos en que la queja se presente en forma verbal, el quejoso o el funcionario encargado de recibirla procederá a consignar la información suministrada en los formatos que se adopten para tal fin, los cuales contendrán como mínimo la información señalada en el presente artículo.

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO -AVERIGUACIONES PRELIMINARES Y AMPLIACIÓN DE QUEJA:** El Banco Inmobiliario de Floridablanca de conformidad con el artículo 47 de la ley 1437 de 2011 y el numeral 1 del artículo 8 del decreto Nacional 51 de 2004, podrá realizar las acciones que en marco de su poder de policía administrativa considere pertinentes y necesarias para realizar las averiguaciones preliminares para determinar la apertura formal de investigación mediante el pliego de cargos respectivo.

Las gestiones que se pueden realizar en marco de las averiguaciones preliminares pueden consistir en la celebración de la audiencia de que trata el artículo décimo cuarto de la presente resolución, en la cual el Banco inmobiliario de Floridablanca puede solicitar al quejoso que amplíe o aclare su queja si así lo considera necesario, y puede averiguar directamente con la persona natural o jurídica que ejerce las actividades de arrendamiento aspectos específicos de la queja.

Las actuaciones de ampliación de queja o demás actos probatorios que el funcionario instructor considere pertinente adelantar, solo podrán surtirse una vez haya concluido la etapa de intermediación, la cual de fracasar deberá declararse fallida en un momento específico de la actuación, comunicándose a las partes y dejándose constancia en el acta a suscribir.

Por concentración procesal se podrá surtir en la misma diligencia las actuaciones probatorias que se consideren pertinentes, las cuales se practicarán con posterioridad al cierre de la etapa de intermediación, el contenido de dichas pruebas se depositara en el acta de la actuación, como sería el

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

interrogatorio de parte surtido a los intervinientes, el cual se someterá a las reglas previstas en el artículo 191 y s.s. del C.G.P.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si en marco de la audiencia de inmediatez, respecto de la cual se están adelantando averiguaciones preliminares sobre los mismos hechos objeto de la diligencia, se llega a un acuerdo entre los intervinientes se suscribirá la respectiva acta, de conformidad con el artículo décimo quinto de la presente resolución, dando lugar a la terminación de la actuación adelantada conforme al radicado iniciado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los medios probatorios que sean recaudados durante dicha audiencia no podrán ser incorporados en la investigación formal que se llegue a aperturar en virtud del procedimiento administrativo sancionatorio. Esto sin perjuicio que el Banco Inmobiliario considere necesario i) Realizar visitas o inspecciones para recaudar medios probatorios en marco de dichas diligencias. 2) Desplegar otras gestiones con fines de averiguaciones preliminares. 3) Iniciar proceso sancionatorio y decretar como pruebas las documentales anexas a la queja. La inclusión de dichos medios se condiciona a ser recaudados con posterioridad al cierre de la actuación de inmediatez.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO-PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO:** El procedimiento sancionatorio que adelante el Banco Inmobiliario de Floridablanca de conformidad con la presente resolución corresponde al regulado por el legislador en los artículos 47, 48, 49, 50, 51 y 52 de la ley 1437 de 2011 y en lo no previsto por dicha norma se aplicarán las previsiones normativas que no sean incompatibles de la Ley 1564 de 2012-Código General del Proceso - CGP.

Cuando el Banco Inmobiliario de Floridablanca como resultado de las averiguaciones preliminares establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.

Los investigados podrán, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que pretendan hacer valer. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO-PERÍODO PROBATORIO.** Cuando deban practicarse pruebas se señalará un término no mayor a treinta (30) días. Cuando sean tres (3) o más investigados o se deban practicar en el exterior el término probatorio podrá ser hasta de sesenta (60) días. Vencido el período probatorio se dará traslado al investigado por diez (10) días para que presente los alegatos respectivos.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El hecho de que los investigados no puedan recurrir la decisión de realizar una visita de inspección no significa que las reglas referentes al decreto, práctica, contradicción y admisibilidad de las pruebas no sean aplicables. Por el contrario, estas reglas resultan plenamente aplicables y por tanto el derecho de defensa de los investigados no se ve afectado. Una vez iniciada la investigación administrativa los investigados podrán contradecir todas las pruebas y podrán alegar, por ejemplo, que los documentos que fueron recaudados durante las visitas de inspección carecen de pertinencia, utilidad y conducencia y por tanto deben ser rechazados, situación que debe ser analizada en cada caso concreto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El decreto y práctica de pruebas se encuentra delimitado por las reglas generales de admisión de la prueba contenidas en el CGP, los medios probatorios a practicar serán los previstos en dicho código conforme a dichas normas. Al respecto, el artículo 168 del CGP señala

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

que se deberán rechazar las pruebas "ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles." Las pruebas impertinentes son aquellas que no guardan relación con el litigio.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Durante el periodo probatorio, se puede usar el instituto de la comisión para la práctica de pruebas.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Es importante resaltar que las facultades probatorias del Banco Inmobiliario de Floridablanca se encuentran delimitadas en cuanto a su objeto y tema de la prueba. En cuanto al objeto, se destaca que la jurisprudencia constitucional ha señalado que, en el marco de investigaciones administrativas, las autoridades administrativas, únicamente pueden solicitar los documentos que tengan una *relación de conexidad* con el ejercicio de las funciones que le corresponden.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO- CONTENIDO DE LA DECISIÓN.** El funcionario competente proferirá el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de los alegatos. El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:

1. La individualización de la persona natural o jurídica a sancionar.
2. El análisis de hechos y pruebas con base en los cuales se impone la sanción.
3. Las normas infringidas con los hechos probados.
4. La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: SANCIONES.** Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, el Banco Inmobiliario de Floridablanca podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo primero de la presente resolución no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la 820 de 2003.
2. Cuando las personas a que se refiere el artículo primero de la presente resolución incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.
3. cuando las personas a que se refiere el artículo primero de la presente resolución se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.
4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por el Banco inmobiliario de Floridablanca.
5. Cuando las personas a que se refiere el artículo primero de la presente resolución, debido a su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.
6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo 33 de la ley 820 de 2003

**PARÁGRAFO 1o.** el Banco Inmobiliario de Floridablanca podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

**PARÁGRAFO 2o.** Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. GRADUACIÓN DE LAS SANCIONES.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16

2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

**ARTÍCULO-VIGÉSIMO TERCERO-IMPLEMENTACIÓN DE TICS EN LOS TRÁMITES Y DILIGENCIAS DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN:** Todo lo regulado en la resolución 082 del 05 de junio de 2020 debe ser aplicado en todos los trámites y diligencias establecidas en la presente resolución.

**ARTÍCULO-VIGÉSIMO CUARTO- DE LA RENUENCIA A SUMINISTRAR INFORMACIÓN.** Las personas particulares, sean estas naturales o jurídicas, que se rehúsen a presentar los informes o documentos requeridos en el curso de las investigaciones administrativas, los oculten, impidan o no autoricen el acceso a sus archivos a los funcionarios competentes, o remitan la información solicitada con errores significativos o en forma incompleta, serán sancionadas con multa a favor del Banco inmobiliario de Floridablanca, según corresponda, hasta de cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de la ocurrencia de los hechos. La autoridad podrá imponer multas sucesivas al renuente, en los términos del artículo 90 de la ley 1437 de 2011.

La sanción a la que se refiere el anterior inciso se aplicará sin perjuicio de la obligación de suministrar o permitir el acceso a la información o a los documentos requeridos.

Dicha sanción se impondrá mediante resolución motivada, previo traslado de la solicitud de explicaciones a la persona a sancionar, quien tendrá un término de diez (10) días para presentarlas.

La resolución que ponga fin a la actuación por renuencia deberá expedirse y notificarse dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del término para dar respuesta a la solicitud de explicaciones. Contra esta resolución procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de la notificación.

**PARÁGRAFO.** Esta actuación no suspende ni interrumpe el desarrollo del procedimiento administrativo sancionatorio que se esté adelantando para establecer la comisión de infracciones a disposiciones administrativas.

**ARTÍCULO-VIGÉSIMO QUINTO CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA.** la facultad que tiene el Banco Inmobiliario para imponer sanciones caducas a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver.

Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.

La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria.

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISOR COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	------------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

**ARTÍCULO-VIGÉSIMO SEXTO-NO EXCLUSIÓN DE COMPETENCIAS DE OTRAS AUTORIDADES:** La presente regulación no excluye las competencias de los jueces de la república para conocer de las controversias contractuales que se deriven de los contratos de arriendo y de administración que se suscriben en virtud de la ley 820 de 2003, ni la de la Superintendencia de Industria y comercio para conocer las quejas presentadas por el consumidor inmobiliario por publicidad engañosa, y omisión al deber de información.

**ARTÍCULO-VIGÉSIMO SÉPTIMO VIGENCIA Y DEROGATORIA:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga los artículos 11, 12, 13, 19, 20 y 21 de la resolución 119 de 2015, así como las demás disposiciones que le sean contrarias y que no guarden congruencia con las leyes 820 de 2003, 1437 de 2011, y el decreto nacional 051 de 2004.

Dado en el Municipio de Floridablanca

12 07 APR 2021

**JULIO CESAR GONZALEZ GARCÍA**  
Director General

Proyectó: Abg. Yennifer Inés Mora Rodríguez  
Contratista externa.

Javier Orlando Rodríguez Aponte  
Contratista Externo

Revisó: Chabry Paola Flórez Cepeda.  
Secretaria-General

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------